

Sygn. akt: I 1 C 1929/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Izabela Jagmin

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r. w Gdyni

sprawy z powództwa W. T.

przeciwko Z. K. (1)

K. M. (1)

o zapłatę

I zasądza solidarnie od pozwanych Z. K. (1) i K. M. (1) na rzecz powoda W. T. kwotę 2229, 20 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia złotych 20 / 100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11.09.2014r. do dnia zapłaty;

II w pozostałej części oddala powództwo

III koszty postępowania ustala na kwotę 1517 zł (jeden tysiąc pięćset siedemnaście złotych), w tym 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV zasądza od powódki W. T. na rzecz pozwanych Z. K. (1) i K. M. (1) solidarnie kwotę 671,60 zł (sześćset siedemdziesiąt jeden złotych i 60/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

UZASADNIENIE

Powód, W. T. , wniósł o solidarne zasądzenie od pozwanych: Z. K. (1) i K. M. (1) kwoty 8414,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 460, 60 zł od dnia 11.4.2014r do dnia zapłaty,
- 460, 60 zł od dnia 11.5.2014r do dnia zapłaty,
- 2391, 68 zł od dnia 11.6.2014r do dnia zapłaty,
- 2229, 20 zł od dnia 11.7.2014r do dnia zapłaty,
- 643, 34 zł od dnia 11.8.2014r do dnia zapłaty,
- 2229, 20 zł od dnia 11.9.2014r do dnia zapłaty,

i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanych na podstawie umowy najmu zawartej na piśmie. Powód wyjaśnił, że pozwani byli zobowiązani do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz podatku od nieruchomości wg rachunków przesyłanych przez

miediodawców i przekazywanych rozliczeń przez powoda. Powód wyjaśnił, że dochodzi od pozwanych zaległości za okres od kwietnia 2014 r. do sierpnia 2014 r. włącznie, co stanowi łącznie kwotę 8414,62 zł. Powód nadto wskazał, że na żadaną kwotę składają się zaległości czynszowe i zaległości w opłatach eksploatacyjnych i podatku od nieruchomości .

(pozew - k. 2-4)

Pozwani - Z. K. (1) i K. M. (1) w odpowiedzi na pozew nie przyznali wszystkich faktów wskazanych w pozwie i wnieśli o oddalenie powództwa i zgłaszając zarzut potrącenia kwoty 5264, 22 zł przysługującej im z tytułu nienależnego świadczenia względem powódki -tj. - uiszczania przez nich podatku od nieruchomości bez podstawy prawnej. Podnieśli też, że umowa została wypowiedziana de facto w styczniu 2014r, więc nie powinni płacić czynszu za sierpień 2014r. Pozwani nie zakwestionowali wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia.

(odpowiedź na pozew k 35-39)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. T. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...), który stale wynajmuje korzystając przy tym z usług pośrednictwa firmy specjalizującej się w wyszukiwaniu najemców.

okoliczność bezsporna,

W dniu 21.12.2010 r w G. za pośrednictwem pośrednika zawodowo zajmującego się wyszukiwaniem ofert najmu , pomiędzy W. T., a Z. K. (1) i K. M. (1) ,którzy zawarli umowę spółki cywilnej, została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Czynsz najmu wynosił 2000 zł . Niezależnie od czynszu najmu najemca był obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych i kosztów administracyjnych oraz z tytułu dostawy mediów , w szczególności wody i gazu.

Rozwiązanie umowy mogło nastąpić za wypowiedzeniem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa (...).

Z. K. (1) i K. M. (1) uiszczali opłaty związane z zajmowanym lokalem od 1.2.2011r regularnie i w wysokości wynikającej z zestawień przedstawianych przez W. T. .

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania świadka L. T., k. 74-75-na nośniku powódki - k. 75-na nośniku, zeznania pozwanych K. M. k. 75-76- na nośniku, Z. K. k. 76 - na nośniku.

W lutym 2014r Z. K. (1) poinformował W. T. że z powodu złego stanu zdrowia zmuszony jest zaprzestać pracy zawodowej i w związku z tym wraz z K. M. (1) zamierzają wypowiedzieć umowę najmu. Poprosił , aby skrócić okres wypowiedzenia, na co nie otrzymał zgody W. T..

dowód: zeznania świadka L. T., k. 74-75-na nośniku powódki - k. 75-na nośniku, zeznania pozwanych K. M. k. 75-76- na nośniku, Z. K. k. 76 - na nośniku

W dniu 1.2.2014r Z. K. (1) w imieniu spółki cywilnej z K. M. (1) wypowiedział umowę najmu , a w dniu 22.9.2014r sporządzono protokół zdawczo- odbiorczy.

dowód: wypowiedzenie- k. 17, protokół zdawczo-odbiorczy - k. 18, zeznania świadka L. T., k. 74-75-na nośniku powódki - k. 75-na nośniku, zeznania pozwanych K. M. k. 75-76- na nośniku, Z. K. k. 76 - na nośniku

Z. K. (1) i K. M. (1) nie zapłacił w całości następujących kwot z tytułu opłat wynikających z umowy najmu z dnia 21.12.2010r :

- 460, 60 zł od dnia 11.4.2014r do dnia zapłaty,
- 460, 60 zł od dnia 11.5.2014r do dnia zapłaty,
- 2391, 68 zł od dnia 11.6.2014r do dnia zapłaty,
- 2229, 20 zł od dnia 11.7.2014r do dnia zapłaty,
- 643, 34 zł od dnia 11.8.2014r do dnia zapłaty,
- 2229, 20 zł od dnia 11.9.2014r do dnia zapłaty,

dowód: rachunki wystawiane przez wynajmującego, k. 12-16,

W czasie trwania umowy najmu , a więc w latach 2011-2013 razem z opłatami wynikającymi z umowy najmu opłacali też podatek od nieruchomości za własność lokalu nr (...) w systemie kwartalnym

dowód: zeznania świadka L. T., k. 74-75-na nośniku powódki - k. 75-na nośniku, zeznania pozwanych K. M. k. 75-76-na nośniku, Z. K. k. 76 - na nośniku

Wobec nierozliczenia się z tytułu opłat za najem lokalu użytkowego przy ul. (...) za miesiące 4-8 .2014r Z. K. (1) i K. M. (1) zostali wezwani do zapłaty kwoty 8414, 62 zł w dniu 25.7.2015r

dowód: wezwanie z dnia 25.7.2015r k. 6, dowody doręczenia k. 7

Z. K. (1) i K. M. (1) wezwali W. T. do zwrotu świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w wysokości 5264, 22 zł

dowód: wezwanie z dnia 7.3.2014r k. 22-23

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania, a także na podstawie niekwestionowanych nawzajem oświadczeń stron, a także zeznań świadka L. T.. Dowody uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budzą one zastrzeżeń, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się również w całości na zeznaniach stron Z. K. (1), K. M. (1) i W. T. oraz zeznaniach świadka L. T.. Zeznania te znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, a zatem należało je uznać za wiarygodne.

Pozostałe złożone do akt dokumenty nie miały znaczenia dla ustaleń w tej sprawie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu zajmowali lokal należący do powoda na podstawie umowy najmu. Poza sporem pozostawało również, że pozwani regularnie i w wysokości wskazanej przez powoda uiszczali czynsz i opłaty eksploatacyjne związane z zajmowanym lokalem do końca marca 2014r, w związku z czym powstało zadłużenie za okres od kwietnia do sierpnia 2014r. A także do, że w dniu 1.2.2014r zostało złożone wypowiedzenie z sześciomiesięcznym terminem , albowiem na skrócenie tego okresu nie zgodziła się powódka. Spór sprowadzał się natomiast do ustalenia, czy wypowiedzenie nastąpiło w styczniu, czy w lutym 2014r i czy pozwani byli zobowiązani do uiszczania w ramach należności wynikających z umowy opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

W ocenie Sądu powództwo, zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stosownie do treści art.669. kc § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

§ 2. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Art. 673 kc stanowi, że :". § 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych."

Przechodząc do rozstrzygnięcia kwestii spornej, należy wskazać, że pozwany Z. K. (1) zeznał, że w styczniu powiadomił powódkę o zamiarze wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie jednak złożył dopiero w dniu 1.2.2014r, więc od tej daty należy liczyć okres wypowiedzenia określony w umowie. Powódka nie miała obowiązku skracać okresu wypowiedzenia, był to jej dobra wola, jednakże z tego uprawnienia nie skorzystała, więc najem zakończył się z końcem sierpnia 2014r i za cały czas najmu, niezależnie od tego, czy w tym czasie lokal był używany przez najemcę, należy się umówiony czynsz i opłaty eksploatacyjne. Kwestionując fakt wypowiedzenia dopiero w lutym pozwani, nie przedstawili żadnych dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń, a w swoich zeznaniach jednoznacznie pozwany stwierdził, że powiedział powódce w styczniu o zamiarze wypowiedzenia, a nie dokonał wypowiedzenia, bo inaczej nie miałoby sensu składanie wypowiedzenia w dniu 1.2.2014r ponownie. Powódka natomiast przedstawiła dowody w postaci umowy najmu, swoich zeznań, dokumentu wypowiedzenia umowy, na okoliczność wykazania terminu, od którego należy liczyć upływ okresu wypowiedzenia, co, zdaniem Sądu wystarczyło do wykazania faktu, kiedy wypowiedzenie zostało złożone.

Z uwagi na to, że pozwani kwestionowali swoją odpowiedzialność co do zasady, a nie co do wysokości, Sąd uznał za potwierdzone żądanie pozwu co do wysokości.

Pozwani kwestionowali fakt, że mieli obowiązek opłacać podatek od nieruchomości i zgłosili zarzut potrącenia kwot ich zdaniem nadpłaconych z tego tytułu w całym okresie trwania najmu jednocześnie wnosząc o prowadzenie sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym/art. 5057kpc. Jeżeli sąd uzna, że sprawa jest szczególnie zawiła lub jej rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych, w dalszym ciągu rozpoznaje ją z pominięciem przepisów niniejszego działu. W takim wypadku nie pobiera się uzupełniającej opłaty od pozwu. Przepisu art. 1303 § 2 nie stosuje się./

Analizując stan faktyczny sprawy Sąd doszedł do przekonania, że twierdzenia powódki, poparte tylko zeznaniami jej męża L. T., jakoby ustnie umówiła się z pozwanymi, że będą płacić w ramach opłat za lokal najmowany też podatek od nieruchomości, wobec zaprzeczenia pozwanych, brzmienia treści umowy najmu w par. 9 określającym obowiązki finansowe pozwanych z tytułu najmu, są nieprawdziwe i nie zostały udowodnione. Trudno sobie wyobrazić takie niedopatrzenie, żeby korzystając z pośrednictwa fachowców przy konstruowaniu umowy najmu i wynajmując w/w lokal od dłuższego czasu, nie zawrzeć w umowie najmu tak istotnego postanowienia/ art. 6 kc -Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne./

W związku z powyższym Sąd doszedł do przekonania, że kwota wpłaconego przez pozwanych podatku jest bezpodstawnym wzbogaceniem powódki i powinna zostać zwrócona pozwanym/ **Art. 405.** Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości./.

Art. 498.kc stanowi, że :" § 1. Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są

pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

§ 2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.", a art. 499.kc-" Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe."

Zdaniem Sądu w tej sprawie potrącenie zgłoszone przez pozwanych zostało w odpowiedzi na pozew i jest możliwe w świetle art. 499 kc, , więc w pkt I wyroku, na mocy art. 659 § 1 k. c. w zw. z art. 669 § 1 k.c. i 498 kc , Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 2229,20 zł, tytułem czynszu za miesiąc sierpień 2014r , bo reszta została potrącona. Mianowicie pozwani zapłacili powódce w latach 2011-2013 łącznie 5264, 22 zł tytułem opłat podatku od nieruchomości, do czego nie byli zobowiązani umową najmu, więc w pozostałej części powództwo oddalił.

Wobec treści art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, natomiast jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, przy czym gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Oczywistym jest, że również w zakresie żądanych odsetek od kwoty 2229, 20 zł pozew jest w pełni uzasadniony, w związku z czym Sąd również zasądził od pozwanych na rzecz powoda odsetki ustawowe od dnia wymagalności roszczenia - czynszu za sierpień 2014r-, tj. od dnia 11 września 2014 r. do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Pozwani przegrali niniejsze postępowanie w 27 %, a zatem Sąd obciążył pozwanych w/w częścią 27 % powstałych kosztów postępowania i w pkt IV wyroku zasądził od powódki. jako strony przegrywającej w 73 % ,na rzecz powoda zwrot kosztów procesu, w kwocie 671,60 zł, z kwoty 300 zł to opłaty sądowej, 17 zł z kosztów pełnomocnictwa ,a 1200 zł to na podstawie § 19 w zw. z § 6 pkt 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.) z wynagrodzenia pełnomocnika .